

Protocolo nº 67.960/2023: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2023

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Cultura - SMC, através do Ofício 193/2023, de 10 de novembro de 2023, com pedido dispensa de licitação para fins de locação, segue manifestação desta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI.

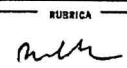
O presente parecer é restrito aos critérios relativos a aferição do valor proposto para a locação do imóvel. Itens relativos a aspectos legais e formais que envolvem a contratação não foram objeto de verificação, porém, observações pontuais podem ser apresentadas no intuito de motivar complementações, se necessárias.

Os documentos não serão reproduzidos na íntegra a apresentação limita-se ao material listado na sequência:

Do processo constam:

- Ofício nº 194/2023 SMC (p.02);
- Ofício nº 193/2023 SMC (p.03);
- Termo de Referência (p.06 a p.12);
- Documentos da administradora do imóvel (p.13 a p.18);
- Matrícula 49.092 do RIFRG, lote 12, quadra 04, insc. Imob. 060.040.0242 (p.20);
- Carta proposta de locação (p.22);
- Ofício 1540/2023 do Ministério Público do Paraná (p.25);
- Matrícula **49.091** do 2ºRISJP, lote 11, quadra 04, insc. Imob. **060.040.0288** (p.25A);
- Boletim cadastral inscrição imobiliária **060.040.0288.001** a **.006** (p.12);
- Alvará nº 637/2003 (p.32);
- Planta pavimento térreo, processo 8.168/2003 (p.33);
- Planta indicação área a ser locada (p.35).

1. Identificação do imóvel:

 REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO SAO JOSE DOS PINHAIS — PARANA Titular: Maria Leonor Ferroz Dalla Riva CPF Nº 592505359/87	REGISTRO GERAL	FICHA -- 01 --
	Matrícula nº 49.091	RUBRICA 

IMÓVEL :- Lote de terreno sob nº 011 (onze) da quadra nº 04 (quatro), da planta "JARDIM DOS EUCALIPTOS", situado na Fazenda Rio Grande, Município de Mandirituba desta Comarca de São José dos Pinhais-PR., com a área total de 462,00 metros quadrados., sem benfeitorias, medindo 16,50 metros de frente para a Avenida "A"; por 28,00 metros de extensão dos lados, confrontando do lado direito com o lote 12, do lado esquerdo com a rua 02, nos fundos medindo 16,50 metros com o lote 09. (As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes (adiante) de acordo com o Prov.356/84).....

Recorte matrícula (Betha Protocolo)

Lote de terreno nº11 (onze), da quadra nº 04 (quatro), da planta Jardim dos Eucaliptos, nesta cidade e comarca de Fazenda Rio Grande, com área total de 462,00 metros

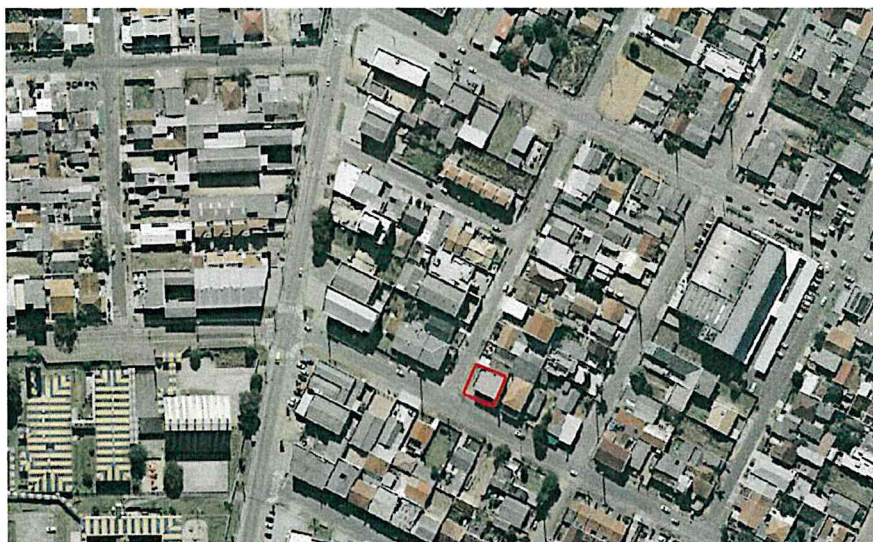
Protocolo n° 67.960/2023: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2023

quadrados, sem benfeitorias averbadas junto a matrícula. Inscrição imobiliária **060.040.0288.**



Croquis de localização (QGis)



Croquis de localização (QGis: Sedu2021)

Por oportuno, as informações para identificação e caracterização do imóvel, assim como todas as dimensões e medidas foram obtidas da documentação anexa ao processo, sendo consideradas como corretas e verdadeiras, não tendo sido objeto de aferição.

Em virtude dos questionamentos levantados, conforme parecer 07 desta CPAI, a secretaria requerente encaminhou a matrícula correta, quer seja, registro geral nº 49.041 (p.25A) e a planta (p.35), indicando as salas localizadas no pavimento térreo como o objeto da locação.

Protocolo nº 67.960/2023: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2023



vista imóvel Av. Cedro (Google Earth)



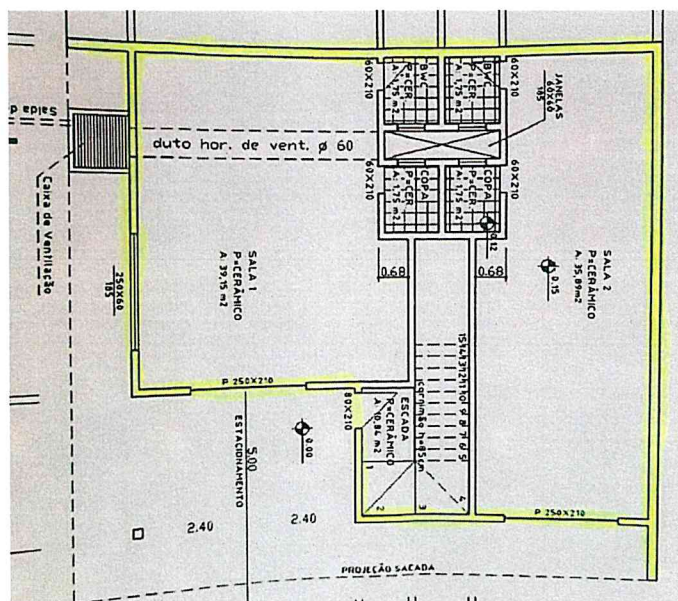
vista imóvel Av. Cedro (Google Earth)



vista imóvel R. Sicupira (Google Earth)



vista imóvel R. Sicupira (Google Earth)



Demarcação área objeto da locação (Betha protocolo)

Dos boletins cadastrais (p.26 a p.31) foram identificados seis sublançamentos sobre o imóvel, sendo as inscrições 060.040.0288.001 (sala 01) e 060.040.0288.002 (sala 02), consideradas para fins de levantamento das áreas:

Insc. Imobiliária	Identificação	Área (m²)
060.040.0288.001	térreo sala 01	56.00
060.040.0288.002	térreo sala 02	52.50
060.040.0288.003	1º andar - sala 03	99.24
060.040.0288.004	1º andar - sala 04	55.60
060.040.0288.005	térreo - casa A	37.00
060.040.0288.006	térreo - casa B	37.00

área total (m²) > 337,34

Dados cadastrais (CPAI)

Das diligências realizadas foi identificado o alvará nº 637/2003 (p.32) de

Protocolo nº 67.960/2023: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2023

regularização e construção comercial com dois pavimentos perfazendo 337,34 m² e, ainda, o Certificado de Conclusão de Obras Habite-se nº 315/2012 (p.36).

Ainda, observa-se que a área declarada pela secretaria requerente (p.07) bem como a área declarada pelo LOCADOR, conforme documentos anexos (p.17 e p.22), perfaz **120,00 m²**; porém, conforme informações cadastrais a somatória das áreas correspondentes a sala 01 e sala 02 perfaz **108,60 m²**.

Para fins deste parecer será considerada a área cadastrada, conforme informações provenientes da Divisão de Cadastro Técnico - DCT, pois, se entende que reproduz as informações levantadas conforme projeto aprovado (p.33) e certificado de vistoria e conclusão (p.36), emitidos por esta municipalidade.

2. Análise e Parecer:

A aferição do valor proposto busca a produção da melhor informação possível a partir dos elementos disponíveis, analisando os dados, primando pela correta interpretação e aplicação ao caso concreto.

No tocante ao valor mensal proposto perfazendo **R\$ 2.800,00** (dois mil e oitocentos reais) (p.22) para locação das salas, localizado a Avenida Cedro nº 679, esquina com a Rua Sicupira nº693, Eucaliptos, obteve-se o valor referencial de **R\$ 25,78/m²** (vinte e cinco reais e setenta e oito centavos por metro quadrado).

Considerando outros imóveis que foram objeto de avaliações para fins de locação, no período de 2022 a 2023:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
014/2022	SMAS	Av. Carlos Eduardo Nichele, 952 Pioneiros	209,40	4.000,00	19,10
038/2022	SMA	R. Manoel C. Barbosa, 1760 Pioneiros	177,85	2.912,45	16,38
060/2022	SMCS	R. Jacarandá, 82 Centro	125,69	2.450,00	19,49
097/2022	SMA	R. Macedônia, 315 Centro	698,72	12.225,00	17,50
111/2022	SMAS	R. Cacaueiro, 84 Eucaliptos	182,10	5.100,00	28,01
130/2022	SMAS	R. Alemanha, s/nº Nações	120,00	2.500,00	20,83
131/2022	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	40,56	1.000,00	24,65
009/2023	SMCult	Rua Jequitibá, 379 Nações	379,00	7.000,00	18,47
011/2023	SMDS	Avenida Paraná, 1408 Centro	209,26	5.035,46	24,06
012/2022	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	109,72	3.700,00	33,72
014/2023	SMAS	Rua Jequitibá, 121 Centro Rua Jequitibá, 139	760,48	25.000,00	32,87
030/2023	SMC	R. Jacarandá, 82 Centro	163,38	3.800,00	23,26
086/2023	SMA	Av. Cedro, 224 Centro	602,22	18.000,00	29,89

Valores imóveis ofertados para locação (CPAI)

Protocolo nº 67.960/2023: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2023

Os dados amostrais saneados reverterem ao valor ponderado praticado pelo Município de Fazenda Rio Grande.

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Avenida Cedro nº 679 esquina com a Rua Sicupira nº 693, Eucaliptos, compreendendo as salas de inscrições 060.040.0288.001 (sala 01) e 060.040.0288.002 (sala 02), perfazendo o valor de **R\$ 25,78/m²** (vinte e cinco reais e setenta e oito centavos por metro quadrado), como razoável para a região, podendo ser aceito por esta Administração.

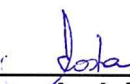
Complementarmente, considerando as disposições do Decreto nº 6115/2021, de 26 de novembro de 2021, que "Regulamenta a locação de imóveis para uso desta municipalidade com adequação as normas de acessibilidade e de combate a incêndio, conforme especifica", como sugestão, verificar a aplicabilidade do referido ao processo em pauta.

Por oportuno, considerando ter sido considerada a área constante da base cadastral desta municipalidade, **como sugestão**, verificar necessidade de adequar o termo de referência.

Finalizando, observadas as atribuições e competências de cada ente da administração pública, reitera-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a aferiação do valor proposto para locação do imóvel. Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, bem como a análise de mérito (oportunidade e conveniência do pedido), consideradas as atribuições da cada ente da administração, não foram objeto de verificação.

É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 20 de dezembro de 2023.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº 242/2023 - Data: de 20
de dezembro de 2023.